

苏宁环球股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

是否以公积金转增股本

☐ 是 ☒ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 2,746,861,807 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	苏宁环球	股票代码	000718
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	梁永振	李蕾	
办公地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	
传真	025-83247136	025-83247136	
电话	025-83247946	025-83247946	
电子信箱	suning@suning.com.cn		suning@suning.com.cn

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产业务，以南京市场为主，同时在上海、吉林、宜兴、芜湖等地均有布局。报告期内，公司坚持以高目标导向推动各项工作，充分发挥品牌优势和平台优势，着力打造精品工程，实现地产业务更好发展。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	3,924,284,103.59	3,243,794,333.65	20.98%	5,767,980,961.16
归属于上市公司股东的净利润	1,230,900,487.53	1,020,651,230.37	20.60%	1,147,761,522.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,292,337,544.17	956,662,350.21	35.09%	1,115,212,638.78
经营活动产生的现金流量净额	-593,490,155.96	804,474,007.46	-173.77%	1,987,489,632.43
基本每股收益（元/股）	0.4056	0.3363	20.61%	0.3782
稀释每股收益（元/股）	0.4056	0.3363	20.61%	0.3782
加权平均净资产收益率	14.60%	12.06%	2.54%	14.88%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	17,978,081,663.09	18,887,604,442.51	-4.82%	19,704,285,503.68
归属于上市公司股东的净资产	8,209,624,896.91	8,604,238,841.81	-4.59%	8,102,823,404.52

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	638,258,507.71	1,079,221,928.34	813,028,351.45	1,393,775,316.09
归属于上市公司股东的净利润	183,178,581.83	437,815,052.34	184,993,528.93	424,913,324.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	173,032,772.85	435,755,612.42	179,968,384.80	503,580,774.10
经营活动产生的现金流量净额	-371,394,346.33	-58,965,290.81	-211,162,162.64	48,031,643.82

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

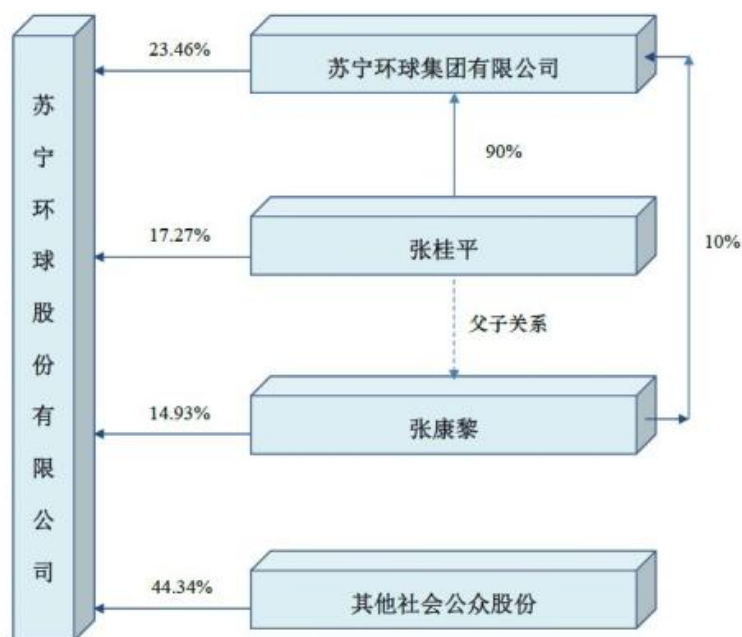
报告期末普通股股东总数	67,746	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	67,086	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	23.46%	712,044,128		质押	469,999,996	
张桂平	境内自然人	17.27%	524,179,113	393,134,335			
张康黎	境内自然人	14.93%	453,083,596	339,812,697			
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	2.03%	61,514,603				
安徽省铁路发展基金股份有限公司	国有法人	1.64%	49,800,796				
青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605				
香港中央结算有限公司	境外法人	0.99%	30,040,393				
#潘晓东	境内自然人	0.78%	23,727,210				
中国证券金融股份有限公司	其他	0.66%	19,985,219				
#林绍康	境内自然人	0.54%	16,368,658				
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		1、#潘晓东通过信用账户持有公司股份 23,727,210 股 2、#林绍康通过信用账户持有公司股份 16,368,658 股					

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年，全国上下坚持稳中求进工作总基调，以新发展理念为导向，以供给侧结构性改革为主线，不断推动经济社会高质量发展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。2019年，房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，房地产行业融资管控全年保持从紧态势，房地产市场保持稳定运行。

报告期内，公司以强化经营管理为主线，以权益价值最大化为目标，以人才队伍的“年轻化、专业化、价值化”为支撑，优化顶层设计，推进组织变革，进一步强化管理，提高效能。坚持“稳中求进”和“低负债，高收益”的经营策略，通过资源高效配置，在确保主营房地产业务持续稳健发展的同时，进一步有序推进产业转型升级，不断增强公司产业优势和市场核心竞争力。

报告期内，公司实现全年营业收入39.24亿元，归属于上市公司股东的净利润12.31亿元，净利率为31.37%，净利润同比增幅20.60%，每股基本盈利0.41元。公司的净利率指标远高于同行业平均水平。

公司房地产开发为主营业务，文化、医美等产业齐头并进，呈现出多元化发展的格局。

房地产业务以南京市场为主，同时在上海、吉林、宜兴、芜湖等地均有布局。2019年是公司房地产业务持续推进高质量发展的重要一年，公司坚持以高目标导向推动各项工作，充分发挥品牌优势和平台优势，实现房地产业务更好发展。公司土地储备充足，成本优势凸显，现金流持续改善，银行授信充足，融资成本处于行业中低位，保障了公司新项目推盘的顺利进行。

公司持续提升产品设计品质，通过引入优质设计资源、住宅产品线设计标准化、竞品分析比较、第三方优化等管理措施，全面提升设计品质，确保各项目高质量推进。公司着力打造精品工程，不断扩大项目品牌影响力，实现项目效益最大化，其中，北外滩水城项目荣获“匠心品牌年度贡献奖”，优良品质赢得消费者的高度认可。

文化、医美等其他产业，依托公司资产优势、管理优势、财务优势，不断提高管理水平和产品品质，经营管理能力显著提升，夯实了产业发展的管理基础和品牌优势，行业竞争优势有力凸显。

报告期内，公司足额完成了10亿元的股份回购计划，彰显了公司对未来发展长期看好的信心，维护了公司价值及股东权益。未来，公司仍将适时研究股份回购、现金分红等措施，为维护公司价值和股东权益持续努力。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
威尼斯水城	62.53	112.82	112.82
天润城16南	2.89	13.28	13.28
硅谷三期	14.00	18.20	18.20
佛手湖度假村	43.39	19.77	19.77
城市之光A地块	12.30	42.55	42.55
科学公园	42.95	18.00	18.00
天玖御城一期四区	3.15	5.83	5.83
总计	181.21	230.45	230.45

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
南京市	威尼斯水城19街区	浦口区	住宅	100.00%	2016年01月01日	90%	90.00%	117,500.00	352,400.00	132,700.00	132,700.00	155,000	161,822.39
南京市	威尼斯水城20街区	浦口区	住宅	100.00%	2017年01月01日	30%	30.00%	90,200.00	260,900.00	-	-	128,000	19,380.04
南京市	天润城润富花园三期	浦口区	住宅	100.00%	2019年01月01日	20%	20.00%	3,000.00	3,800.00	-	-	5,985	591.35
南京市	天华硅谷商业	浦口区	商业	100.00%	2008年01月01日	80%	80.00%	35,600.00	31,500.00	-	-	15,000	8,156.11
上海市	科学公园（珊瑚岛）	青浦区	商业、文化	100.00%	2019年01月01日	10%	10.00%	47,700.00	19,900.00	-	-	250,000	94,077.88
吉林市	三、四街区	丰满区	住宅	100.00%	2018年01月01日	30%	30.00%	78,900.00	159,200.00	25,500.00	25,500.00	71,213	21,636.79
芜湖市	城市之光	鸠江区	商业三区	100.00%	2018年01月01日	10%	10.00%	50,700.00	110,000.00	-	-	100,000	36,247.94
芜湖市	城市之光	鸠江区	酒店	100.00%	2016年01月01日	100%	100.00%	34,000.00	63,400.00	63,400.00	63,400.00	61,665.59	52,204.91
芜湖市	城市之光	鸠江区	住宅	100.00%	2017年01月01日	80%	80.00%	39,700.00	73,800.00	45,600.00	45,600.00	48,581.64	41,958.48

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售)面积 (m²)	本期预售 (销售)面积 (m²)	本期预售 (销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
南京项目	名都汇	南京市	住宅	100.00%	53,991.01	44,812.54	44,260.55	61.74	108.12	44,260.55	61.74	102.97
南京项目	天润城十六街区北	南京市	住宅	100.00%	353,141.35	332,373.69	330,484.73	130.01	204.12	330,484.73	130.01	181.99
南京项目	绿谷	南京市	商铺	100.00%	5,671.54	3,872.00	2,220.30	78.65	180.9	2,220.30	78.65	172.28
南京项目	朝阳山	南京市	住宅	100.00%	68,588.70	54,523.99	42,905.57	4,454.23	15,460.05	42,905.57	5,083.79	16,857.14
南京项目	朝阳山	南京市	车库	100.00%	27,778.10	5,237.43	767.84	288.66	400.06	767.84	339.59	438.15
南京项目	北外滩水城19街区	南京市	商铺	100.00%	9,571.20	5,112.94	2,581.95	2,581.95	8,740.97	1,765.81	1,765.81	5,771.35
南京项目	北外滩水城19街区	南京市	住宅	100.00%	335,888.60	328,129.71	268,130	62,608.50	123,113.69	136,051.96	136,051.96	264,543.44
南京项目	北外滩水城19街区	南京市	车库	100.00%	72,948.50	35,081.30	372.06	372.06	201.4	372.06	372.06	27.01
南京项目	北外滩水城19街区	南京市	幼儿园	100.00%	4,178.60	4,178.60	-	-	-	-	-	-
上海项目	天御国际广场	上海市	车库	100.00%	12,315.00	12,315.00	4,357.10	145.16	64	4,357.10	145.16	60.95
吉林项目	天润城4街区	吉林市	住宅	100.00%	123,665.00	111,323.70	111,232.31	51,570.08	35,035.39	110,963.27	27,571.86	14,384.05
吉林项目	天润城4街区	吉林市	车库	100.00%	18,000.00	18,000.00	16,237.00	786.58	163.13	16,237.00	786.58	155.36
无锡项目	天御广场	无锡市	车库	100.00%	33,871.02	27,762.02	5,202.00	305.10	57	4,271.40	305.10	54.29
芜湖项目	城市之光D2住宅二标段	芜湖市	住宅	100.00%	81,558.10	73,583.20	73,461.22	6,142.31	6,267.4	46,853.57	46,853.57	46,190.36
宜兴项目	天洙御七区	宜兴市	住宅	100.00%	164,987.99	164,987.99	162,510.74	1,470.59	1,199.32	162,510.74	1,446.83	1,122.46
宜兴项目	天洙御七区	宜兴市	车库	100.00%	33,992.10	28,799.61	9,204.64	3,272.75	1,617.25	9,204.64	3,272.75	1,540.24

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
北外滩水城	南京市	商业	100.00%	16,016.96	16,016.96	100.00%
北外滩水城	南京市	幼儿园	100.00%	20,548.32	20,548.32	100.00%
天润城	南京市	商业	100.00%	128,133.23	128,133.23	100.00%
天润城	南京市	幼儿园	100.00%	7,750.00	7,750.00	100.00%
绿谷	南京市	商业	100.00%	3,019.02	3,019.02	100.00%
天洙御城	宜兴市	幼儿园	100.00%	2,762.87	2,762.87	100.00%

天沅御城	宜兴市	商业	100.00%	4,063.09	4,063.09	100.00%
天御国际广场	上海市	商业	100.00%	8,773.17	6,317.12	72.00%
天御国际广场	上海市	办公	100.00%	23,590.73	17,102.42	72.50%
天润城	吉林市	幼儿园	100.00%	1,813.22	1,813.22	100.00%
天润城	吉林市	别墅	100.00%	236.00	236.00	100.00%
天御广场	无锡市	商业	100.00%	29,858.24	29,858.24	100.00%
硅谷	南京市	商业	100.00%	10,077.11	10,077.11	100.00%
城市之光	芜湖市	商业	100.00%	16,227.80	16,227.80	100.00%

土地一级开发情况

☐ 适用 ☒ 不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	2,912,493,600.00	4.35%-6.37%	610,000,000.00		1,209,993,600.00	1,092,500,000.00

发展战略和未来一年经营计划

公司将继续秉持稳健的财务政策，坚持稳中求进的经营策略，推动房地产业务持续稳健发展，确保主营业务较强盈利水平，同时加强对文化产业和医美产业管理升级，不断提升盈利能力，推进公司产业多元化稳健发展。

公司将组织开展新楼盘规划方案设计工作，保障地产业务的延续性。推出南京江北“滨江雅园”项目，着力将其打造为公司提档升级的标志性项目，全年将按照既定计划实现各个阶段性目标，同时，积极推进上海朱家角项目加快建设。公司将进一步强化工程管理标准化，推动项目全流程标准化管控引导，加大成本和风险管控力度。考虑到今年宏观经济形势的影响，公司将根据政策和市场变化积极提升销售能力，加大销售力度。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业利润比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
房地产业	3,646,657,729.64	1,857,468,531.08	64.58%	23.10%	25.08%	-0.47%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 公司重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

①本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

②本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

除上述会计政策变更外，报告期内本公司无重要的会计政策发生变更。

(2) 公司无重要会计估计变更。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。